

# Exposé

## Bungalow in Würzburg

### Freistehender Bungalow mit 2 Appartements



Objekt-Nr. OM-401558

**Bungalow**

Verkauf: **685.000 €**

97080 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	503,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	58,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der freistehende Bungalow in Würzburg-Dürrbachau hat in der Hauptwohnung 5 Zimmer, Küche, geräumige Diele, großes Bad mit WC, 2 Waschbecken, Dusche und Badewanne, Gäste-WC und große Terrasse mit Sichtschutzwand (reine Südlage) auf einer Etage mit 135 qm.

Im Untergeschoß ist eine Einliegerwohnung bestehend aus 2 selbstständigen Appartements, jeweils mit Küche und Bad. Das größere App. mit Terrasse hat ca.37qm, das kleine App. hat 21qm, der Flur zu den App. hat 7qm

Weiter sind im UG Hobbyraum, Kellerräume mit ca.58qm Nutzfläche.

Das Haus und die Gartenanlage sind in einem sehr gepflegtem Zustand mit schöner Bepflanzung.

Der Bungalow bietet vielfältige Optionen. Entweder als Mehrgenerationenhaus oder als Eigennutzung mit Vermietung oder als Wohnung und Arbeiten oder oder oder...

Das Haus hat 1 Garage und 2 Stellplätze.

Der aktuelle Energieausweis wurde am 30.10.2025 erstellt.

Der Bungalow ist ohne weiteres sofort beziehbar.

## Ausstattung

Die Dacheindeckung wurde 2015 kpl. erneuert mit zusätzlicher 100er Isolierung. Der Zugang zum Haus wurde ebenfalls 2015 neu gestaltet. In der Diele und im Flur zu den Schlafräumen wurden 2015 neue keramische Fliesen verlegt. Das große Bad in der Hauptwohnung wurde 2015 kpl. erneuert.

Die Raumhöhen sind der Dachform angeglichen und geben der Wohnung eine außergewöhnliche Raumgestaltung mit indirekter Beleuchtung. Ebenfalls ist in dem großzügig geschnittenen Wohn-/Eßzimmer ein zusätzlicher Kamin.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich stadtnah in einer sehr guten und ruhigen Wohnlage (kein Durchgangsverkehr) in der Nähe des Schenkenfeld's. Nur wenige Meter in die Natur. In unmittelbarer Nähe sind Lebensmittelmärkte, Bäcker, Apotheke, Elektromarkt, Einrichtungshaus sowie ein Fitness-Center und gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt. Dies ist alles fußläufig erreichbar.

Die Lage ist für Kenner eine bevorzugte Wohnlage, ideal für Familien und Ruhesuchende.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



UG gr.App. mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Südseite Hauptwohnung



Sep.Eingang der beiden App.

# Exposé - Galerie



Eingang Hauptwohnung



Eingang innen Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Wohn-/Eßzimmer



Wohn-/Eßzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur zu den Schlafräumen

# Exposé - Galerie



Bad Hauptwohnung



Bad Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



kl.App. mit Küchenecke und Bad



kl. App.

# Exposé - Galerie

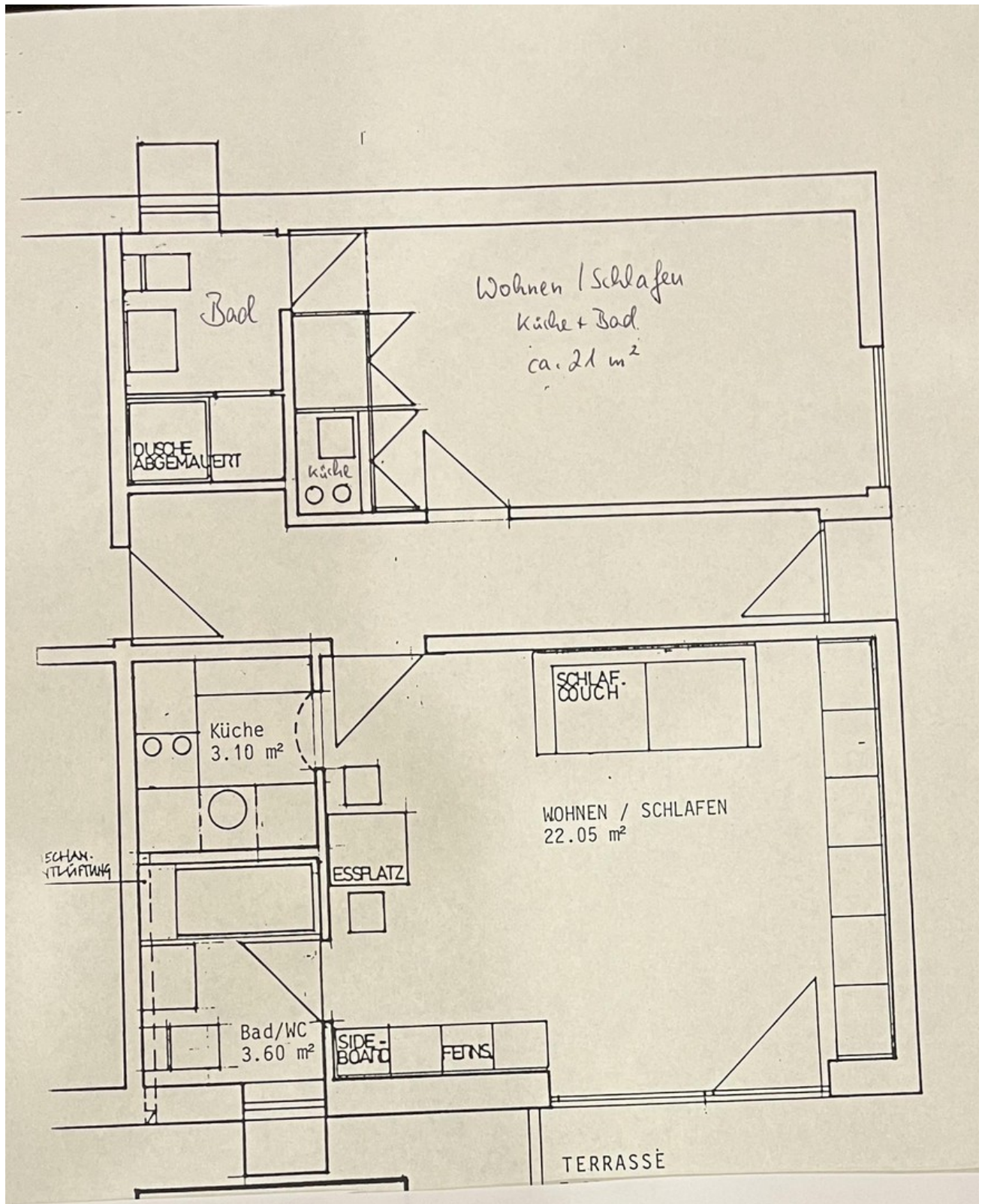


gr.App.



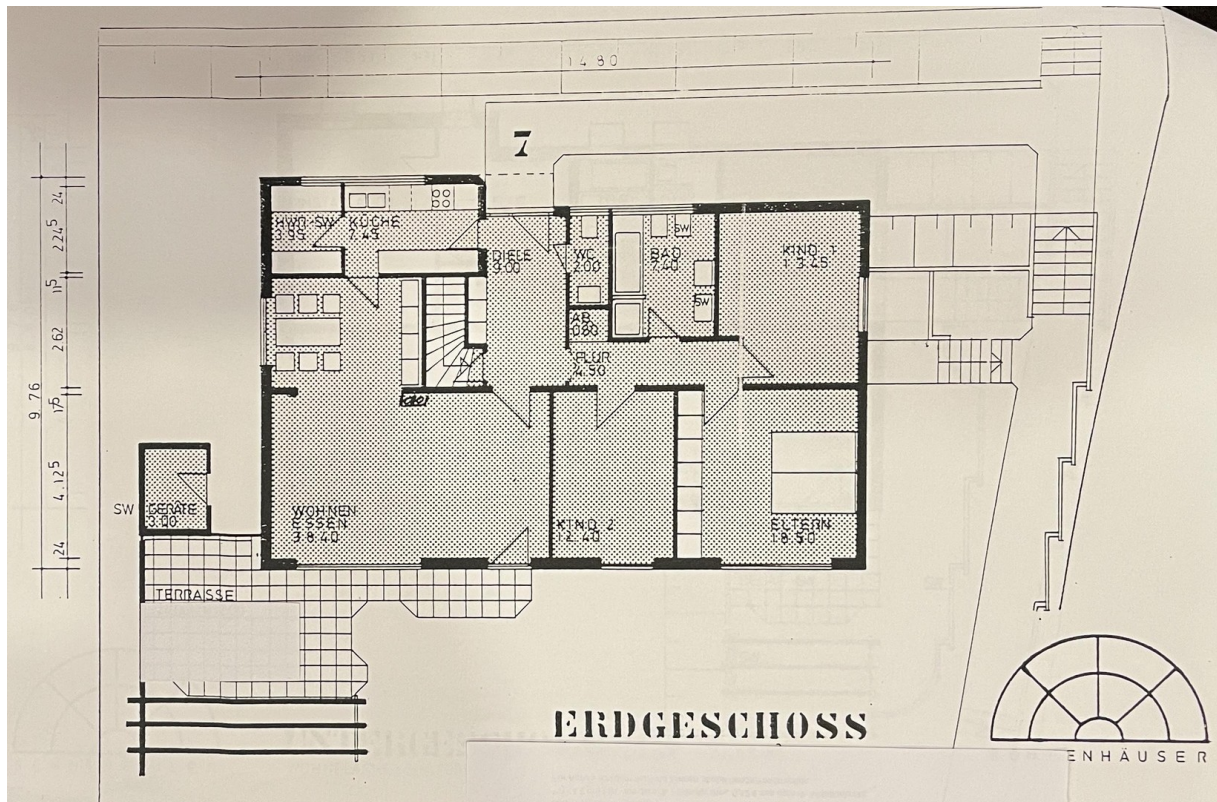
gr.App

# Exposé - Grundrisse

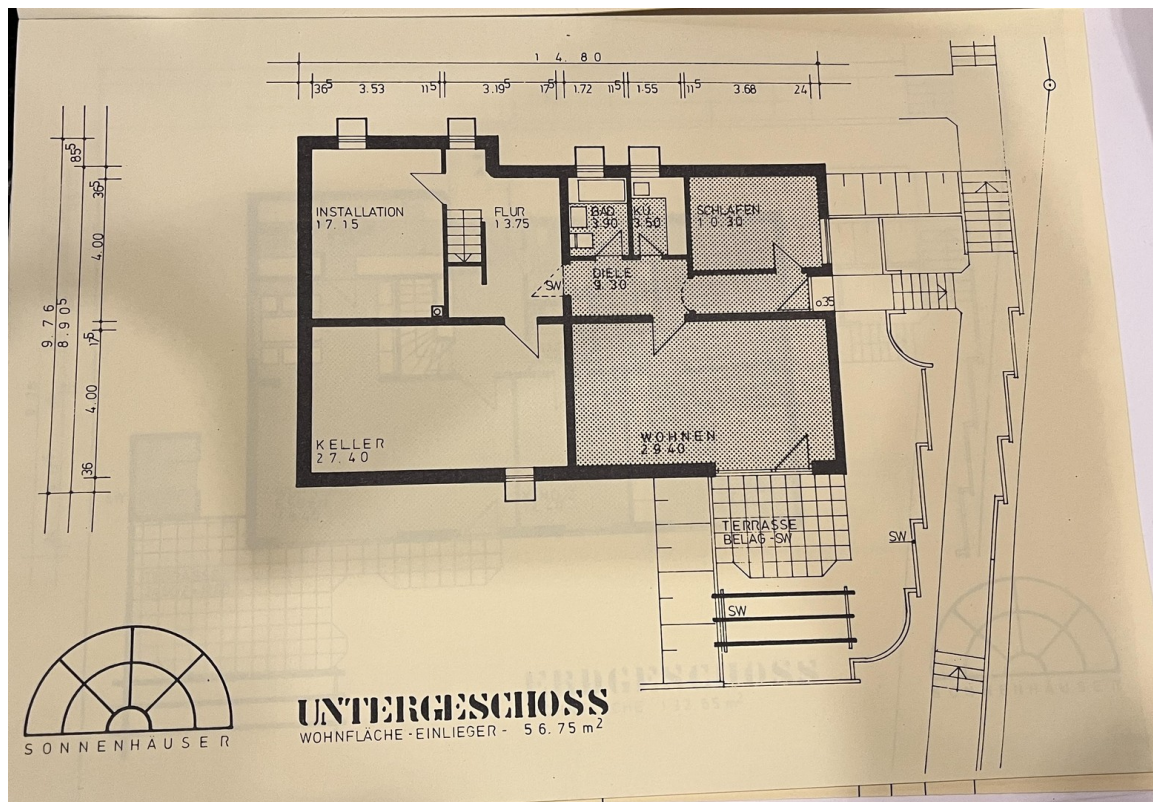


UG aktuell

# Exposé - Grundrisse

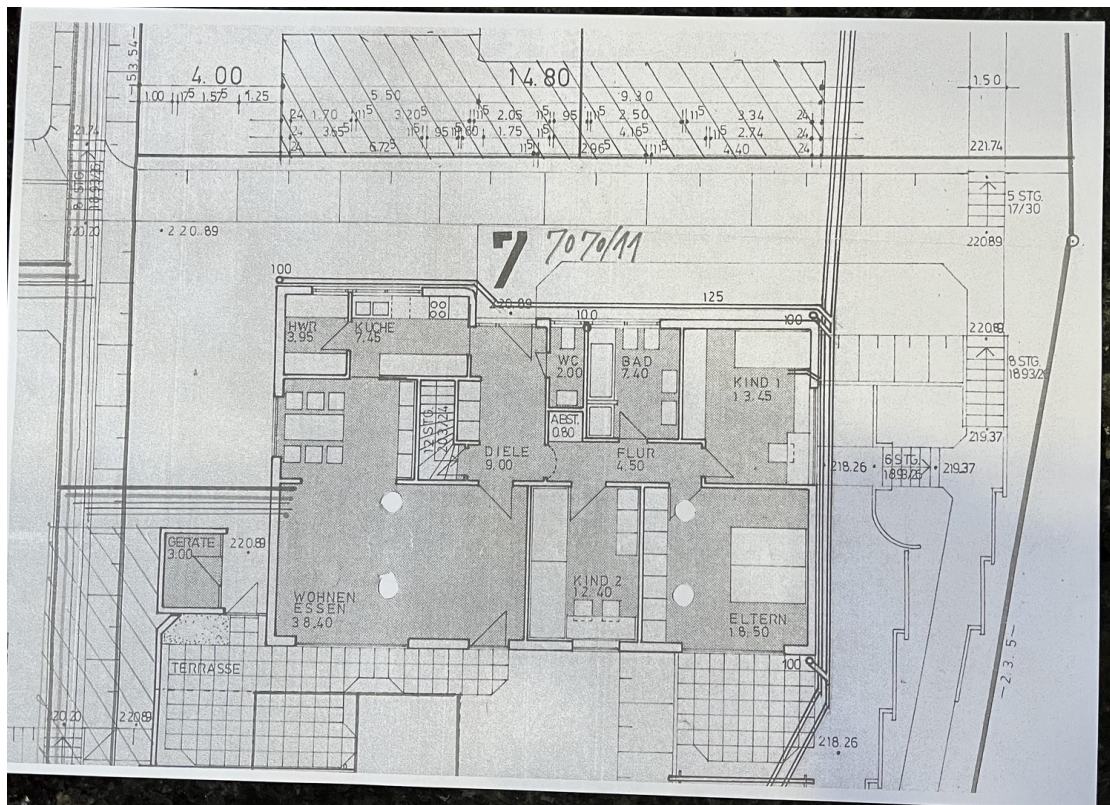


EG



UG ursprünglich

# Exposé - Grundrisse



EG Detail